



**PROCES VERBAL DE AFIȘARE**

Nr. 49690 / 04.10.2021

Subsemnata, **BELDIMAN Alexandra-Georgeta**, am procedat **astăzi 04.10.2021**, la afișarea la avizier, cat si pe site-ul Primariei orașului Bragadiru, județul Ilfov următoarele documente in vederea inceperii etapei de informare publica – etapa de elaborare a Planului Urbanistic Zonal avand ca obiectiv **“CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+10E + Et.Tehnic, DRUMURI ACCES, ALEI CAROSABILE SI PETONALE, SPATIU PARCARE, AMENAJARI EXTERIOARE, UTILITATI”**.

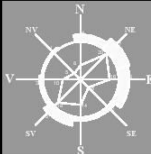
**Documente anexate:**

- Cerere nr.49132/29.09.2021
- Certificat de urbanism nr.747 din 16.08.2021
- Memoriu de prezentare
- Intenia de elaborare PUZ 29.09.2021
- Incadrare in zona 1/5 000
- Incadrare in PUG BRAGADIRU 1/5 000
- Concept propus 1/1 000
- Extras CF
- Act de dezlipire nr.2233/12.11.2019
- CUI WEST RESIDENTIAL PARK SRL
- CD documente anexate

Menționăm faptul că afișarea s-a efectuat la avizierul cat si pe site-ul Primariei Orasului Bragadiru.  
***Drept care am încheiat azi 04.10.2021 prezentul proces verbal de afișare în două exemplare.***

**PRIMAR ,  
GABRIEL LUPULESCU**

**INTOCMIT**  
cons. **Alexandra-Georgeta BELDIMAN**

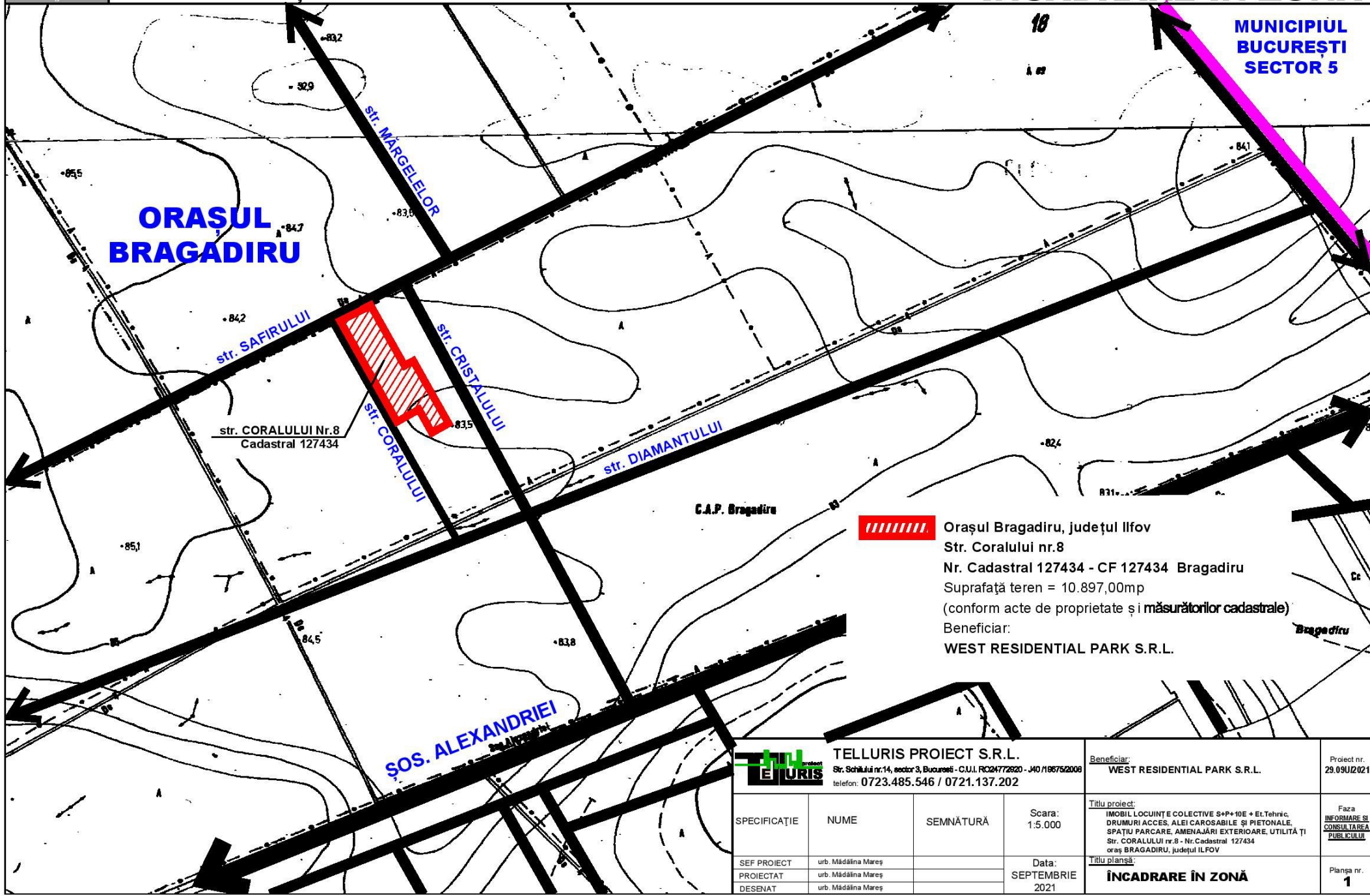


IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+10E + Et.Tehnic, DRUMURI ACCES, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SPAȚIU PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, UTILITĂȚI

Str. CORALULUI nr.8 - Nr. Cadastral 127434, Orașul BRAGADIRU, județul ILFOV

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
SECTOR 5

ORAȘUL BRAGADIRU

str. CORALULUI Nr.8  
Cadastral 127434

C.A.P. Bragadiru



Orașul Bragadiru, județul Ilfov  
Str. Coralului nr.8  
Nr. Cadastral 127434 - CF 127434 Bragadiru  
Suprafață teren = 10.897,00mp  
(conform acte de proprietate și măsurătorilor cadastrale)  
Beneficiar:  
WEST RESIDENTIAL PARK S.R.L.



TELLURIS PROIECT S.R.L.  
Str. Școlii nr.14, sector 3, București - C.U.I. RO24772920 - J40/19675/2008  
telefon: 0723.485.546 / 0721.137.202

Beneficiar:  
WEST RESIDENTIAL PARK S.R.L.  
Proiect nr.  
29.09U/2021

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara: 1:5.000
SEF PROIECT	urb. Mădălina Măreș		Data: SEPTEMBRIE 2021
PROIECTAT	urb. Mădălina Măreș		
DESENAT	urb. Mădălina Măreș		

Faza  
INFORMARE ȘI  
CONSULTAREA  
PUBLICULUI

Titlu proiect:  
IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+10E + Et.Tehnic,  
DRUMURI ACCES, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE,  
SPAȚIU PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, UTILITĂȚI  
Str. CORALULUI nr.8 - Nr.Cadastral 127434  
oraș BRAGADIRU, județul ILFOV

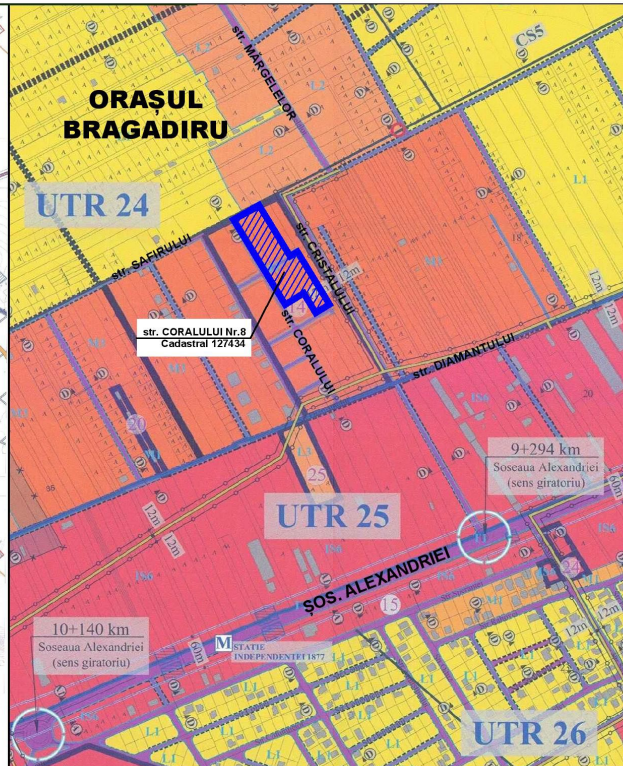
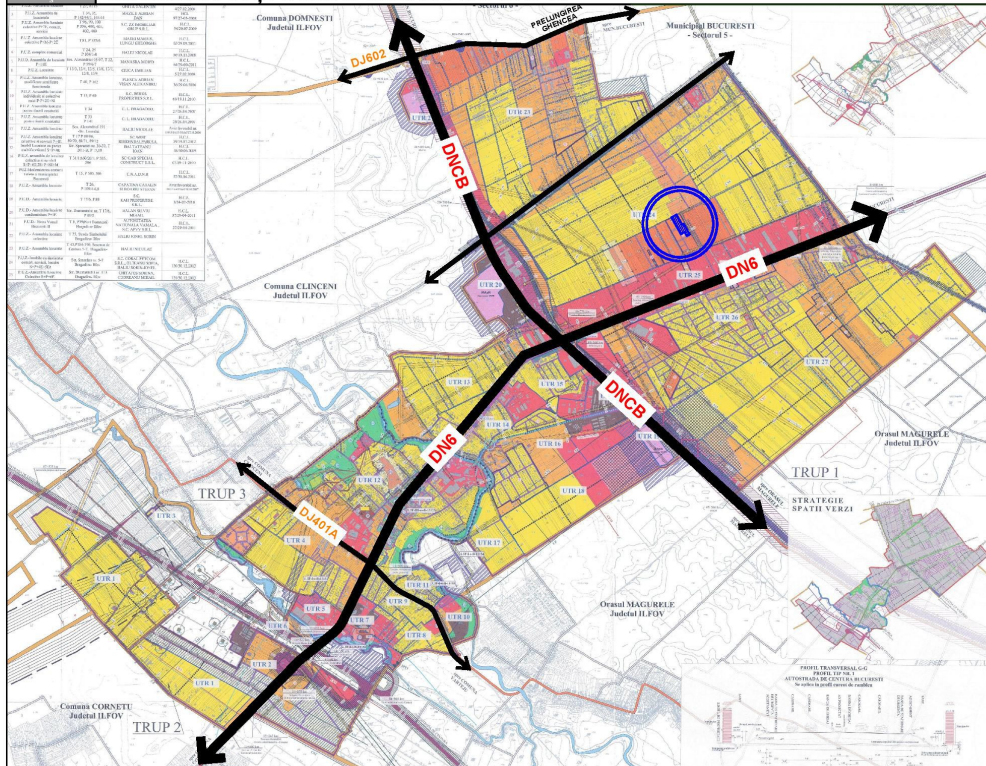
Titlu planșă:  
**ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**

Planșa nr.  
**1**



INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

ÎNCADRARE ÎN P.U.G. BRAGADIRU



LEGENDA:

**ORĂȘUL BRAGADIRU**  
 Oraș Bragadiru, județul Ilfov  
 Str. Coralului nr.8  
 Nr. Cadastral 127434 - CF 127434 Bragadiru  
 Suprafață teren = 10.897,00mp  
 (conform acte de proprietate și măsurătorilor cadastrale)  
 Beneficiar:  
 WEST RESIDENTIAL PARK S.R.L.

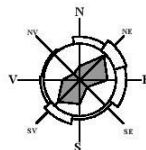
Terenul a fost încadrat în Reactualizare PUG Bragadiru aprobată cu Hotărârea nr. 98/15.10.2015 de Consiliul Local Bragadiru în:

**M3 - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ CU REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME, COMERȚ ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL - CONSTITUITĂ CA CENTRU DE CARTIER ÎN ZONE NECONSTRUITE**

P.O.T. maxim = 40%  
 C.U.T. maxim = 3,2 ACD/mp teren  
 H maxim = 35,00m la cornișă

<b>TELLURIS PROIECT S.R.L.</b> Str. Șosea nr.14, sector 3, București - C.U.I. RO2477285 - 40/10670208 telefon: 0723.485.546 / 0721.137.202		Beneficiar: WEST RESIDENTIAL PARK S.R.L.	Proiect nr. 28/09/2021
SCALA: 1:5.000	DATA: SEPTEMBRIE 2021	Faza <b>ÎNCADRARE ÎN PUG BRAGADIRU</b>	
SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	uh. Mihaela Măreș uh. Mihaela Măreș uh. Mihaela Măreș	Faza <b>ÎNCADRARE ÎN PUG BRAGADIRU</b>	
Titlu proiect: IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+10E + Et.Tehnic, DRUMURI ACCES, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SPAȚIU PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, UTILITĂȚI Str. CORALULUI nr.8 - Nr. Cadastral 127434 Oraș Bragadiru, județul ILFOV		Faza <b>ÎNCADRARE ÎN PUG BRAGADIRU</b>	
Titlu planșă: <b>ÎNCADRARE ÎN PUG BRAGADIRU</b>		Planșă nr. <b>2</b>	





NOTA:  
Prezenta soluție este cu caracter informativ și poate fi modificată pe parcursul desfășurării etapelor de elaborare/avizare/aprobare a Planului Urbanistic Zonal, soluțiile putând fi consultate la autoritățile responsabile conform legii pentru fiecare etapă a PUZ-ului.

PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU  
DATA ANUNȚULUI: **29.09.2021**

## INTENȚIA DE ELABORARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

"IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+10E + Et.Tehnic,  
DRUMURI ACCES, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE,  
SPAȚIU PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, UTILITĂȚI"

ADRESA: str. CORALULUI nr.8

Nr. Cadastral 127434

oraș BRAGADIRU, județul ILFOV

INIȚIATOR: WEST RESIDENTIAL PARK S.R.L.

ELABORATOR: TELLURIS PROIECT S.R.L.

## PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE  
A PLANULUI URBANISTIC ZONAL

ÎN PERIOADA **29.09.2021 - 23.10.2021**

RESPONSABIL CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU**

LA SEDIUL PRIMĂRIEI ORAȘULUI BRAGADIRU

ADRESA: ȘOS.ALEXANDRIEI NR.249 - TELEFON.: 0214480795  
RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE VA FI DISPONIBIL

LA PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU

ÎN PERIOADA **24.10.2021 - 07.11.2021**

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI  
PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL:

- FAZA DE INIȚIERE - PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU
- FAZA AVIZARE - CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV
- FAZA APROBĂRII - PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

---

### Date de recunoaștere a documentației

Beneficiar: WEST RESIDENTIAL PARK S.R.L.  
Data elaborării documentației: SEPTEMBRIE 2021  
Proiectant URBANISM: TELLURIS PROIECT S.R.L.

### Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca temă obținerea **RAPORTULUI PRELIMINAR DE INFORMARE** în vederea realizării unui Plan Urbanistic Zonal cu scopul **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+10E + Et.Tehnic, DRUMURI ACCES, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SPAȚIU PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, UTILITĂȚI**, pe terenul situat în orașul Bragadiru, str. Coralului nr.8 – Nr. Cadastral 127434, județul Ilfov.

## 2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

---

Amplasamentul studiat se află în partea Nord-Estică a orașului Bragadiru, în apropierea limitei administrative comune cu Municipiul București – Sector 5, în planul II de dezvoltare a Șoselei Alexandria, cu acces principal din str. Coralului și str.Safirului.

Terenul este situat în intravilanul orașului Bragadiru conform PUG reactualizat cu documentația proiect nr.U73/2012 aprobat cu HCL nr.98 din 15.10.2015.

Terenul este situat în Tarlaua 17, Lot 99/1/1/1/97, având Numărul Cadastral 127434 și fiind înscris în Cartea Funciară nr.127434 a localității Bragadiru.

Terenul în suprafață de 10.987,00mp conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, aparține lui WEST RESIDENTIAL S.R.L. conform Act de dezlipire autentificat sub nr.2233/12.11.2019 la BIN Cosmina Ciurea..

## 3. SITUAȚIE EXISTENTĂ

---

Terenul situat în orașul Bragadiru, str. Coralului nr.8 – Nr. Cadastral 127434, județul Ilfov, are 10.987,00mp conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, având o formă poligonală cu următoarele vecinătăți:

- › la NORD lungime 51,67 ml: Domeniu Public – str. Safirului (De 80) – Nr.Cad.123543;
- › la EST lungime 226,03 ml: proprietăți private – Nr. Cad.122989, 127433, 123905;
- › la SUD lungime 670,54 ml: Domeniu Public, proprietăți private – Nr.Cad.116623, 127390 - 127398;
- › la VEST lungime 172,83 ml: Domeniu Public – str. Coralului – Nr. Cad.112663.

Imobilul mai susmenționat nu figurează în lista monumentelor istorice aprobate prin Ordinul Ministerului Culturii nr.2828/2015.

Terenul a fost încadrat în Reactualizare PUG Bragadiru aprobată cu Hotărârea nr. 98/15.10.2015 de Consiliul Local Bragadiru în:

### **M3 - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ CU REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME, COMERȚ ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL - CONSTITUITĂ CA CENTRU DE CARTIER ÎN ZONE NECONSTRUITE**

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 3,2 ACD/mp teren

H maxim = 35,00m la cornișă

Totodată terenul studiat face parte din zona reglementată prin PUZ – “Ansamblu locuințe colective și servicii P+4E” – T17, P89/96, 89/70, 89/71, 89/72 – aprobat cu HCL Bragadiru nr.39/2012 prin care s-a constituit str. Coralului.

## **4. OPORTUNITATEA OBIECTIVULUI**

Pentru realizarea prezentului obiectiv – **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+10E + Et.Tehnic, DRUMURI ACCES, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SPAȚIU PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, UTILITĂȚI**, Primăria Orașului Bragadiru a emis Certificatul de Urbanism nr.747 din 16.08.2021 în vederea obținerii Avizului de Oportunitate și a întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal, care să stabilească condițiile de realizare a obiectivului propus, conform legislației în vigoare.

Oportunitatea obiectivului propus derivă din prezența terenului studiat (green-field) în interiorul unui ansamblu rezidențial nou-dezvoltat, care cuprinde dotări și echipamente publice necesare locuirii, amplasat într-o zonă care este în plin proces de dezvoltare, mai ales a funcțiunilor rezidențiale.

## **5. PROPUNERE**

Prin prezenta documentație se solicită eliberarea **RAPORTULUI PRELIMINAR DE INFORMARE** de către Primăria Orașului Bragadiru în vederea realizării unui Plan Urbanistic Zonal cu scopul **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+10E + Et.Tehnic, DRUMURI ACCES, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SPAȚIU PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, UTILITĂȚI**, pe terenul situat în orașul Bragadiru, str. Coralului nr.8 – Nr. Cadastral 127434, județul Ilfov.

**Suprafață teren studiată = 10.897mp**

## **ORGANIZAREA INCINTEI**

Accesele principale se vor realiza din strada Coralului, trei dintre ele fiind cu acces în parcări supraterane iar un acces fiind la parcare subterană, toate fiind cu dublu sens.

Se propune amplasarea unei construcții cu funcțiunea de locuință colectivă la minimum 5,00m față de limita Est (zona spațiilor comerciale), la minimum 8,00m față de limita Nord a terenului studiat, la minimum 7,50m față de aliniamentul existent la str.Coralului și la minimum 16,00m față de latura Sud (comună cu Nr. Cadastral 116623).

Spațiile verzi la sol din incintă vor reprezenta minimum 30% din suprafața terenului studiat, la acestea adăugându-se și spațiile verzi amenajate peste parcare subterană.

## **REGLEMENTĂRI PROPUSE**

Propunerea se încadrează în reglementările existente din Reactualizare PUG Bragadiru aprobată cu Hotărârea nr. 98/15.10.2015 de Consiliul Local Bragadiru în:

### **M3 - SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ CU REGIM MARE DE ÎNĂLȚIME, COMERȚ ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL - CONSTITUITĂ CA CENTRU DE CARTIER ÎN ZONE NECONSTRUITE**

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 3,2 ACD/mp teren

H maxim = 35,00m la cornișă

## **CIRCULAȚII**

Circulațiile propuse sunt corelate cu circulațiile existente astfel încât profilul str. Coralului este de 20,00m cuprinzând circulație carosabilă 8,00m, parcare laterală la 90° având 5,00m pe ambele sensuri și trotuare de 1,00m.

Referitor la str. Safirului – circulație existentă care conform PUG Bragadiru este reglementată ca stradă de categoria a III-a (colectoare) și care are un profil reglementat de 13,00m după cum urmează:

- o bandă pe sens de 3,50m, spații verzi aferente circulațiilor (plantație de aliniament) de 1,00m pe ambele sensuri și trotuare de 2,00 m pe ambele sensuri, echipate cu casete pentru rețele edilitare.

Aceasta își va modifica profilul pe toată latura de Nord a terenului studiat prin adăugarea unei parcări laterale la 90° având 5,00m, cu acces direct din circulația carosabilă, astfel că profilul total a străzii Safirului pe latura de Nord a terenului studiat va fi de 18,00m.

## **ECHIPAREA EDILITARĂ**

---

Clădirea propusă va fi racordată la rețele edilitare existente în zona ansamblului în care se integrează.

## **PARCAREA ȘI GARAREA**

---

Parcarea se va realiza în interiorul terenului studiat cu respectarea normativelor și reglementărilor în vigoare.

Normarea locurilor de parcare se va face conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Bragadiru cu privire la asigurarea locurilor de parcare, cu reglementări specifice pentru fiecare subzonă funcțională.

### **NOTA:**

*Prezenta soluție este cu caracter informativ și poate fi modificată pe parcursul desfășurării etapelor de elaborare/avizare/aprobare a Planului Urbanistic Zonal, soluțiile putând fi consultate la autoritățile responsabile conform legii pentru fiecare etapă a PUZ-ului.*

TELLURIS PROIECT S.R.L.  
Întocmit,  
Urb. Mădălina Mareș

Către Primăria Orașului Bragadiru

Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

**BIROUL URBANISM ȘI  
AMENAJAREA TERITORIULUI**



Domnule Primar,

**30 SEP. 2021**

Subscrisa **WEST RESIDENTIAL PARK S.R.L.**,

cu sediul în Str. [redacted] nr. [redacted] bl. [redacted] et. [redacted] ap. [redacted] orașul Bragadiru, județul Ilfov, proprietar al terenului situat în orașul Bragadiru, Str. Coralului nr.8, județul Ilfov, în suprafață măsurată de 10.897,00mp, având Nr. Cadastral 127434;

În calitate de beneficiari al Planului Urbanistic Zonal având ca obiectiv **“CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+10E + Et.Tehnic, DRUMURI ACCES, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SPAȚIU PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, UTILITĂȚI”** conform Certificatului de Urbanism nr.747 din 16.08.2021 emis de Primăria Orașului Bragadiru pentru terenul susmenționat,

În vederea respectării Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism, solicit prin prezenta următoarele:

- **AFIȘAREA LA SEDIUL PRIMĂRIEI BRAGADIRU a PROPUNERII URBANISTICE** corespunzătoare Planului Urbanistic Zonal având ca obiectiv **“CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+10E + Et.Tehnic, DRUMURI ACCES, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SPAȚIU PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, UTILITĂȚI”** pentru terenul susmenționat timp de 25 zile calendaristice de la data înregistrării prezentei cereri reprezentând perioada de informare și consultare a publicului;
- **ELIBERAREA UNEI ADRESE - RAPORT** de la Primăria Orașului Bragadiru după cele 25 de zile calendaristice (perioada de informare și consultare a publicului) + 15 zile calendaristice (perioada de răspuns la observații) în care să se menționeze că s-a respectat procedura legală de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

Data

29.09.2021

Semnătura



ROMÂNIA

Județul ILFOV

PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU

(autoritatea administrației publice emitente \*)

Nr. 40286 din 16.08.2021

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 747 din 16.08.2021

**În scopul:** obtinerii avizului de oportunitate în vederea întocmirii documentației urbanistice P.U.Z. și obținerea autorizației de construire pentru imobil locuințe colective, cu regim de înălțime S+P+10 E+Et. Tehnic, drumuri acces, alei carosabile și pietonale, spațiu parcare, amenajări exterioare, sistematizare verticală, post trafo, bransamente, utilități și organizare de șantier.

Ca urmare a cererii adresate de <sup>1)</sup> S.C. WEST RESIDENTIAL PARK S.R.L. ....  
domiciliul <sup>2)</sup> ..... municipiul .....  
cu ..... în județul ..... ILFOV ..... orașul ..... BRAGADIRU .....  
sediul ..... comuna .....  
satul ..... sectorul ..... cod poștal .....  
strada ..... nr. .... bl. .... sc. .... et. .... ap. ....  
telefon / fax ..... e-mail .....  
înregistrată la nr. 40286 din 13.08.2021.....

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul ..... ILFOV .....  
municipiul .....  
orașul ..... BRAGADIRU ..... satul ..... sectorul .....  
comuna .....  
cod poștal ..... strada ..... CORALULUI ..... nr. .... 8 ..... bl. .... sc. .... et. .... ap. ....  
sau identificat prin <sup>3)</sup> NR. CAD. 127434.....  
NR. CF. 127434.....

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. U73/2012 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local BRAGADIRU nr. 98/15.10.2015.....  
în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ :**

**1. REGIMUL JURIDIC :**

Terenul este situat în intravilanul orașului Bragadiru conform PUG reactualizat cu documentația proiect nr. U73/2012 aprobat cu HCL nr. 98 din 15.10.2015. Terenul în suprafața de 10.897,00 mp cu număr cadastral 127434 intabulat în CF nr.127434 a localității Bragadiru este în proprietatea SC West Residential Park SRL conform Act de dezlipire autenticat sub nr.2233/12.11.2019 la BIN Cosmina Ciurea cu sediul în București, sos. Pantelimon nr.221, bl.201A, sc A, parter, ap.2, sector 2. Asupra numărului cadastral 127434 sunt instituite drepturi de ipotecă împreună cu toate obligațiile aferente creditelor precum și a tuturor construcțiilor viitoare, în favoarea SC Banca Transilvania SA, cu interdicții de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare. Imobilul mai sus menționat nu figurează în lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul Ministerului Culturii nr.2828/2015.

**2. REGIMUL ECONOMIC :** arabil intravilan conform extrasului de CF pentru informare nr. 127434/22.03.2021 eliberat de O.C.P.I. Ilfov.

<sup>1)</sup> Numele și prenumele solicitantului

<sup>2)</sup> Adresa solicitantului

<sup>3)</sup> Date de identificare a imobilului-teren și/sau construcții- conform

cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

„Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului GDPR nr.679/27.04.2016”

### 3. REGIMUL TEHNIC : M- zona mixta ;

M3 – subzona pentru locuire colectiva cu regim inalt de inaltime, comert, servicii de interes general, constituita ca centru de cartier, in zone neconstruite.

**Utilizări admise:** Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și activități manufacturiere; Sediile unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; Servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații; Servicii sociale, colective și personale; Sediile unor organizații politice, profesionale etc.; Spații sociale și medicale; Comerț cu amănuntul; Unități de cazare; Parcaje la sol sau multietajate; Spații verzi amenajate; Spații libere pietonale; **Locuințe colective cu regim de înălțime peste P+2E+M;** Locuințe colective care includ spații pentru profesii liberale cu regim de înălțime peste P+2E+M; Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (creșe, dispensare, grădinițe).

**Utilizări interzise:** Depozitare en-gros; Activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; Depozitare de materiale refolosibile; Platforme de precolectare a deșeurilor menajere; Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice; Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafață desfășurată peste 600 mp.

**Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):** Se vor respecta condițiile de constructibilitate pentru funcțiunea de locuire; Pentru țesutul existent (de tip tradițional) se vor respecta următoarele condiționări, pentru alte funcțiuni decât cele de locuire: 1. suprafața minimă a parcelei constructibile este de 500 mp; 2. în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri; 3. în cazul lotizării terenurilor din țesutul existent se recomandă suprafețe minime de 500 mp, un front la stradă de minim 12,00 m în cazul construcțiilor înșeluite dintre două calcani laterale și de minim 18,00 m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independent.

**Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 35 m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestuia după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei; înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse. În intersecții se admite un nivel suplimentar; În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante peste 45 grade se admite mansardarea; Pentru construcțiile de locuire înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 35,00 m (S/D+P+10E) la cornișă/streașină.

**Aspectul exterior al clădirilor:** Arhitectura clădirilor va fi una contemporană și va ține cont de particularitățile sitului și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; Aspectul clădirilor va ține cont atât de cerințele funcționale și ale investitorilor, cât și de identitatea locală, însă va fi condiționat de regulile compoziționale care trebuie adaptate țesutului respectiv; Cromatica arhitecturală trebuie să se apropie cât mai mult de culoarele naturale; Se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale (pământii pastelate) și se interzice utilizarea culorilor stridente; Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor; Se interzice acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel, plasarea de panouri publicitare pe planurile fațadelor sau în dreptul ferestrelor.

**Procent maxim de ocupare a terenului:** Pentru locuințe P.O.T. maxim = 40%; Pentru construcțiile comerciale P.O.T. maxim = 40%; Pentru clădirile de învățământ P.O.T. maxim = 40%; Pentru clădirile de sănătate P.O.T. maxim = 40%; Pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii P.O.T. maxim = 40%.

**Coefficient maxim de utilizare a terenului:** Pentru locuințe C.U.T. maxim = 3,2 ACD/mp teren; Pentru construcțiile comerciale C.U.T. maxim = 2,4 ACD/mp teren; Pentru clădirile de învățământ C.U.T. maxim = 2,4 ACD/mp teren; Pentru clădirile de sănătate C.U.T. maxim = 2,4 ACD/mp teren; Pentru clădirile de birouri, servicii financiar-bancare, servicii C.U.T. maxim = 3,2 ACD/mp teren.

Spații libere și plantele: terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime; În zonele de locuit, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei; Împrejurimii: pentru construcțiile de locuit se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2,0 metri înălțime din care 0,6 m soclu opac dublate de gard viu. Gardurile de pe limitile laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,00 m. Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul regulamentat și aliniamentul construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.; -Aliniamentul împrejurimii va respecta aliniamentul existent al zonei;

--Se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale (pământii pastelate) și se interzice utilizarea culorilor stridente ;

-Utilitățile se vor realiza din surse proprii, Primăria orașului Brașov nu dispunând de fondurile necesare de executare;

-Pentru lucrările de bransament electric, gaze naturale, apă și canalizare se vor solicita certificate de urbanism și autorizații de construire separate.

-În funcție de soluția edificabilului aprobat prin PUZ se va asigura pt imobil/immobile, bazin de colectarea apelor meteorice.

-Documentația PUZ va fi întocmit pe ridicare topo vizată de O.C.P.I. și va fi avizat de: Agenția pentru Protecția Mediului, Poliția Rutieră, Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism Ilfov și de arhitectul-sef al Consiliului Județean Ilfov.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat<sup>4)</sup> pentru / întrucât:  
OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE ÎN VEDEREA ÎNTOCMIRII DOCUMENTAȚIEI URBANISTICE P.U.Z. ȘI  
OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE, CU REGIM DE ÎNĂLTĂȚE S+P+10  
E+ET. TEHNIC, DRUMURI ACCES, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SPAȚIU PARCARE, AMENAJARI EXTERIOARE,  
SISTEMATIZARE VERTICALĂ, POST TRAFU, BRANSAMENTE, UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE SANTIER.

4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

**Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire / desfiintare  
si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.**

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire / de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 98/51/CE. Prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acestora asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

SECRETAR GENERAL / SECRETAR,

(numele, prenumele și  
semnătura)

\_\_\_\_\_  
Conducătorul autorității administrației publice emittente \*\*\*)  
(Funcția, numele, prenumele și  
semnătura)

L.S.

Arhitect - șef \*\*\*\*\*)  
(numele, prenumele și  
semnătura)

Data prelungirii valabilității : .....

Achitat taxa de : ..... lei, conform Chitanței nr. .... din .....  
Transmis solicitantului la data de ..... direct / prin poștă.

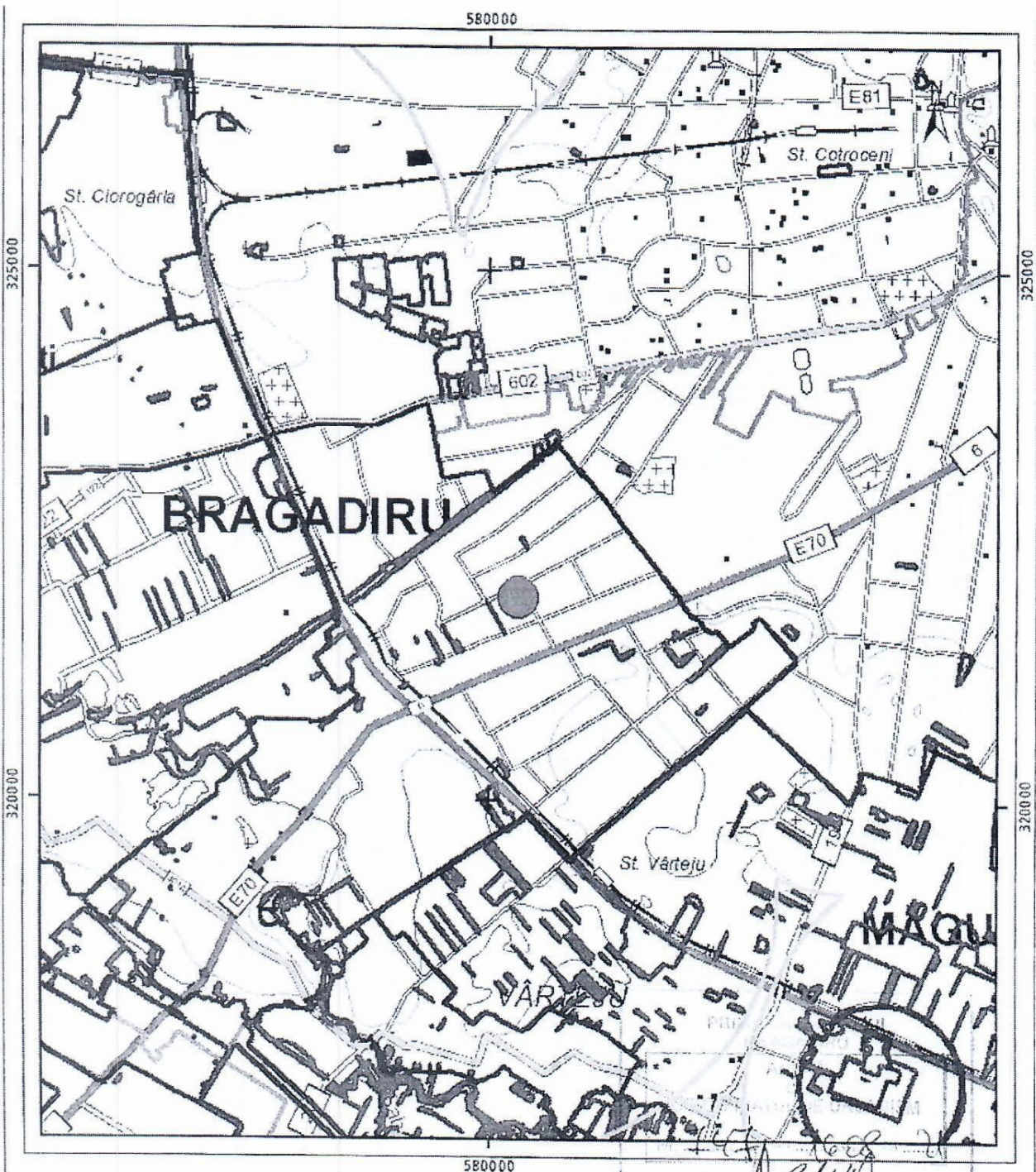
\*) Se completează, după caz :  
- Consiliului județean  
- Primăria Municipiului București  
- Primăria Sectorului \_\_\_\_ al Municipiului București  
- Primăria Municipiului  
- Primăria Orașului  
- Primăria Comunei

\*\*\*) Se completează, după caz :  
- președintele Consiliului județean  
- primarul general al municipiului București  
- primarul sectorului \_\_\_\_ al municipiului București  
- primar

\*\*\*\*) Se va semnă, după caz, de către arhitectul șef sau « pentru arhitectul șef » de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

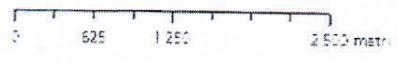
\*\*) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.





**Legenda**

- Imobil
- UAT
- Intravilan
- Legea 17
- Legea 5
- Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)  
 Legea 17, Art. 3

Semnat electronic